

2015年9月期 第2四半期 決算説明資料

株式会社オープンハウス

証券コード：3288



**第2四半期
事業進捗**

■ **売上高、利益とも第2四半期の過去最高を更新**

売上高 **785**億円 (前年同期比:**42.9%**増)

営業利益 **85**億円 (" **13.2%**増)

- 戸建は堅調に推移し、売上高は前年同期比:**41.0%**増
- 不動産流動化は大幅に伸長し、売上高は前年同期比:**202.2%**増
- マンションは今期引渡予定物件の契約が順調に進み、**99%**契約済
- 第2四半期よりアサカワホームを連結子会社化

**通期業績
予想修正**

売上高 **1,660**億円 から **1,750**億円に修正(前期比:**56.0%**増)

営業利益 **174**億円 から **200**億円 (" :**45.5%**増)

増配

期末配当金 1株当たり **50.00**円 から **60.00**円 に増配

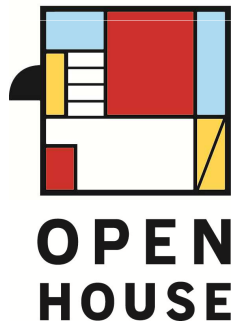
(株式分割の影響考慮後 **30.00**円)

株式分割

1株 から **2株** に分割 (基準日: 2015年6月30日)



東京に、
家を持つ。



2015年9月期 第2四半期 連結決算概要

OPEN HOUSE CO.,LTD.

連結損益計算書概要

(単位：百万円)

	2014年9月期2Q		2015年9月期2Q		増減
		売上対比		売上対比	
売上高	54,993		78,588		42.9%
売上総利益	10,940	19.9%	13,829	17.6%	26.4%
販売費及び一般管理費	3,382	6.2%	5,271	6.7%	55.8%
営業利益	7,557	13.7%	8,557	10.9%	13.2%
営業外収益	81	0.1%	163	0.2%	101.8%
営業外費用	566	1.0%	587	0.7%	3.6%
経常利益	7,072	12.9%	8,134	10.4%	15.0%
当期純利益	4,203	7.6%	5,084	6.5%	20.9%

■ 売上高、利益とも大幅に伸長し、第2四半期として2期連続過去最高を更新



セグメント・業務別売上高

(単位：百万円)

	2014年9月期2Q	2015年9月期2Q	増減
不動産仲介事業	2,572	3,395	32.0%
不動産販売事業	53,429	76,640	43.4%
戸建	31,505	44,421	41.0%
マンション	14,768	3,911	△73.5%
不動産流動化	7,026	21,233	202.2%
アサカワホーム*	-	6,912	-
その他	129	161	24.7%
不動産金融事業	190	191	0.7%
調整額	△1,198	△1,639	-
合計	54,993	78,588	42.9%

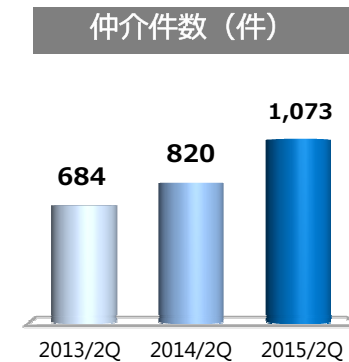
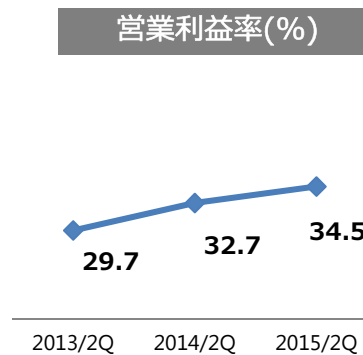
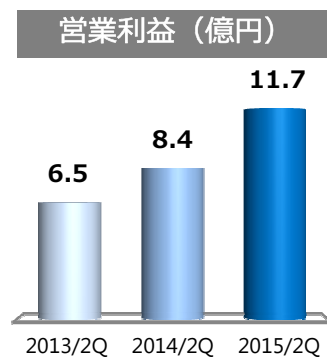
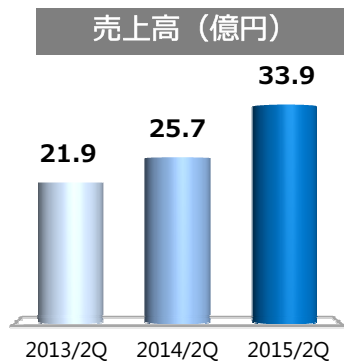
- 不動産仲介、不動産販売事業ともに売上高は着実に伸長
- 戸建・不動産流動化の売上増で、下期に引渡を集中しているマンションの売上高減少分を吸収
- 新たに、不動産販売事業に「アサカワホーム」のサブセグメントを追加

* 2015年1月、アサカワホーム全株式の取得に伴い連結子会社化したもの。売上高は1~3月の実績

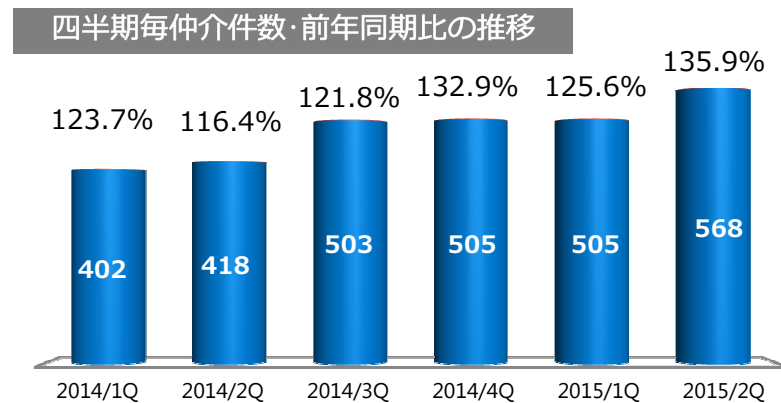


不動産仲介事業

- 前期4店舗の出店に続き、今期2014年10月には川崎店を出店し、全14店舗を展開
- 売上高の増加により相対的に固定費比率が低下し、営業利益率が改善
- 戸建売上の先行指標となる仲介件数は、消費税率引き上げ以降前年同期比20%以上を継続



	2013/2Q	2014/2Q	2015/2Q	増減 (%)
売上高 (百万円)	2,195	2,572	3,395	32.0%
営業利益 (百万円)	653	840	1,171	39.5%
営業利益率 (%)	29.7	32.7	34.5	+1.9
仲介件数 (件)	684	820	1,073	+253

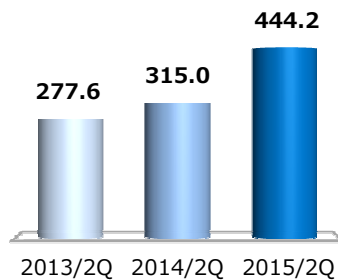




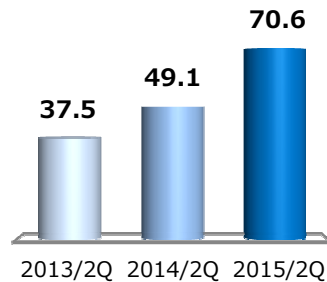
不動産販売事業：戸建業務

■ 23区内への転入超過が続くなど、都心での住宅取得需要は依然強い状況下、マンション価格の上昇が続き、当社が提供する戸建住宅に割安感を感じて購入する顧客が増加

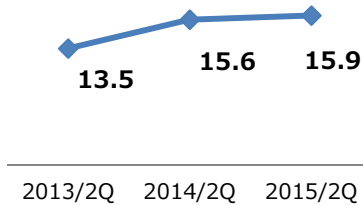
売上高（億円）



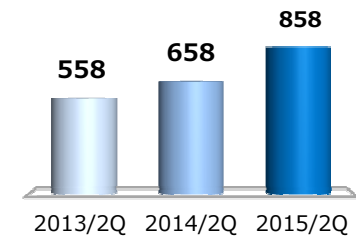
売上総利益（億円）



売上総利益率（%）



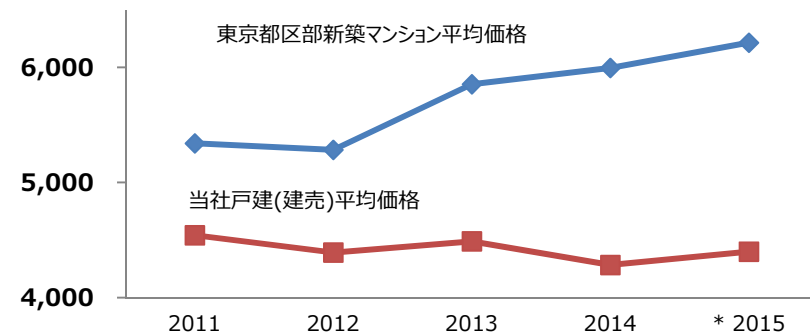
引渡件数（件）



	2013/2Q	2014/2Q	2015/2Q	増減（%）
売上高（百万円）	27,764	31,505	44,421	41.0%
売上総利益（百万円）	3,756	4,918	7,068	43.7%
売上総利益率（%）	13.5	15.6	15.9	+0.3
引渡件数（件）	558	658	858	+200

東京都区部新築マンションと当社戸建(建売)の平均価格推移

(単位:万円)



出所：国土交通省・土地総合ライブラリー「不動産市場動向マンスリーレポート」

年度：マンションは暦年、当社戸建は前年10月～当年9月

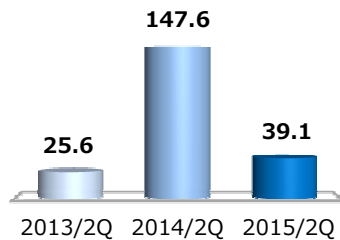
* 2015年のみマンション1-3月、当社戸建2014年10～2015年3月



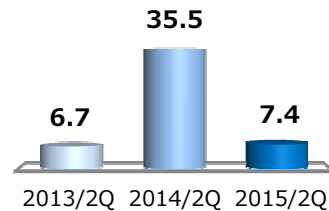
不動産販売事業：マンション業務

- 前期は消費税率引き上げ前の第2四半期に引渡を集中したため、今第2四半期売上高は減少
- 今期引渡予定物件の契約が順調に進み、99%契約済

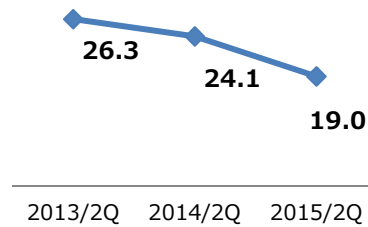
売上高（億円）



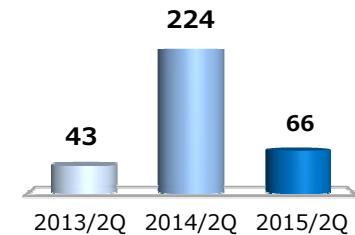
売上総利益（億円）



売上総利益率（%）



引渡件数（件）



	2013/2Q	2014/2Q	2015/2Q	増減
売上高（百万円）	2,563	14,768	3,912	-73.5%
売上総利益（百万円）	674	3,554	742	-79.1%
売上総利益率（%）	26.3	24.1	19.0	-5.1%
引渡件数（件）	43	224	66	-158

2015年9月期2Qの主な分譲物件

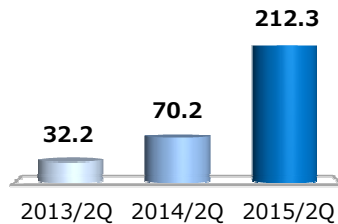
名称	戸数	中心価格帯
オープンレジデンス山手127	22	6,000万円台
オープンレジデンス阿佐ヶ谷	24	5,000 "
オープンレジデンス文京千駄木	18	6,000 "



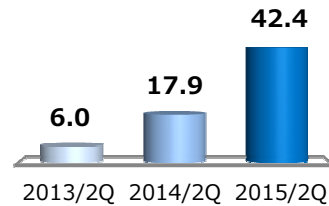
不動産販売事業：不動産流動化業務

- 不動産投資市場拡大の好機を捉え、前年同期比3倍の売上高に成長
- 2015年1月大阪市に大阪オフィスを開設し、大阪・名古屋圏での事業展開を開始

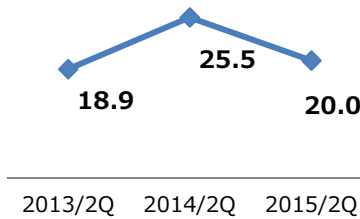
売上高（億円）



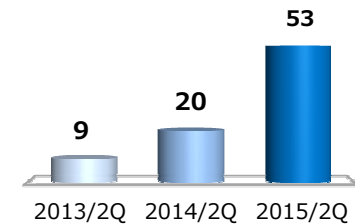
売上総利益（億円）



売上総利益率（%）

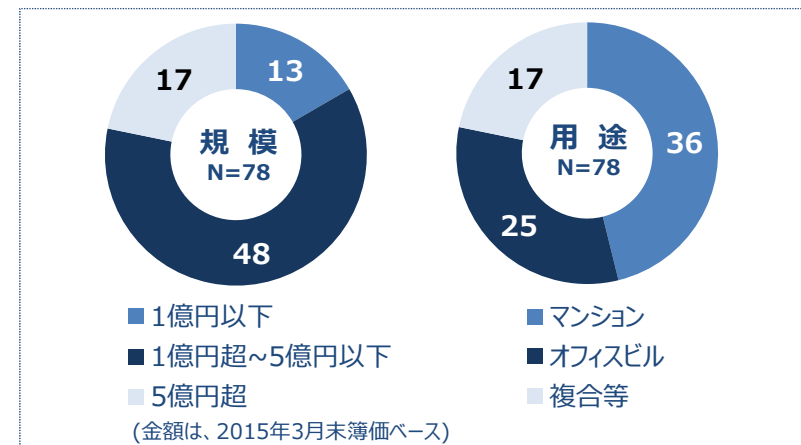


引渡件数（件）



	2013/2Q	2014/2Q	2015/2Q	増減
売上高（百万円）	3,229	7,026	21,233	202.2%
売上総利益（百万円）	609	1,792	4,247	136.9%
売上総利益率（%）	18.9	25.5	20.0	-5.5%
引渡件数（件）	9	20	53	+33

不動産流動化保有物件内訳（件）（2015年3月末）





不動産販売事業：アサカワホーム

- 『ローコスト・ハイクオリティ』をポリシーとして、首都圏を中心に地場建売事業者向け建築請負事業を展開
- 法人向け受注は消費税率引き上げによる反動減の影響は軽微、足元の受注も順調

のれん

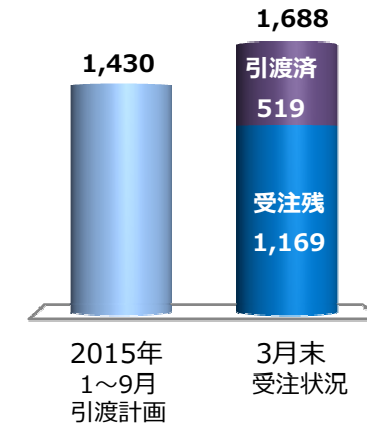
株式取得日	2015年1月15日
取得比率	100.0%
連結対象期間	2015年1月1日～
取得価額（百万円）	7,933
のれん（百万円） （2014年12月末）	1,372
償却方法及び期間	10年均等償却
のれん償却額（百万円） （通期見込：2015年1～9月）	102

業績(2015年1～3月)

	2015年 1～3月
売上高（百万円）	6,912
売上総利益（百万円）	991
売上総利益率（%）	14.3
引渡物件数（件） （OHD請負44件を含む）	519

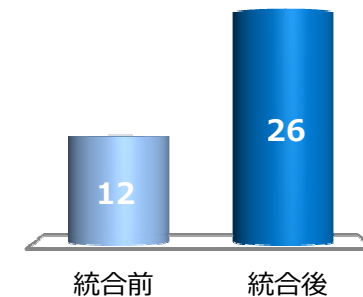
OHD：オープンハウス・ディベロップメント

受注状況（棟）



OHDからの請負（棟）

（請負契約実績(月平均)）



販売費および一般管理費、営業外収益・費用の内訳

販売費および一般管理費

	2014年9月期 2Q		2015年9月期 2Q		増減
	売上 対比		売上 対比		
販売費および 一般管理費	3,382	6.2%	5,271	6.7%	1,888
人件費	910	1.7%	1,526	1.9%	616
販売手数料	322	0.6%	736	0.9%	413
事務所維持費	461	0.8%	699	0.9%	237
広告宣伝費	384	0.7%	441	0.6%	56
販売促進費	268	0.5%	188	0.2%	△80
その他	1,035	1.9%	1,678	2.1%	643

■ 販売費および一般管理費の増加は、主にアサカワホームの連結子会社化による影響のほか、従業員採用・事業所開設等による人件費・事務所維持費の増加ならびに、不動産流動化の販売物件の伸長による販売手数料の増加等によるもの

営業外収益・費用

(単位：百万円)

	2014年9月期 2Q		2015年9月期 2Q		増減
	売上 対比		売上 対比		
営業外収益	81	0.1%	163	0.2%	82
為替差益	50	0.1%	105	0.1%	55
その他	31	0.1%	58	0.1%	27
営業外費用	566	1.0%	587	0.7%	20
支払利息	410	0.7%	437	0.6%	26
支払手数料	86	0.2%	107	0.1%	20
その他	69	0.1%	42	0.1%	△26

■ 営業外費用の増加は、当社の信用力の向上により金利は低下しているものの、長・短借入金残高が増加したことによるもの

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	2014年9月 期末	2015年9月期 2Q末	増減		2014年9月 期末	2015年9月期 2Q末	増減
流動資産	98,196	134,878	36,682	負債	63,530	101,042	37,511
現金及び預金	26,426	37,204	10,778	流動負債	46,269	60,928	14,659
たな卸資産	63,368	87,440	24,072	固定負債	17,261	40,113	22,852
その他	8,401	10,233	1,831				
固定資産	2,358	6,048	3,690	純資産	37,047	39,965	2,918
有形固定資産	720	2,874	2,154	株主資本	37,088	39,953	2,864
無形固定資産	161	1,503	1,341	評価・換算差額等	△41	12	53
投資その他の資産	1,476	1,670	194				
繰延資産	23	81	58				
資産合計	100,577	141,007	40,430	負債純資産合計	100,577	141,007	40,430

- 資産合計は、アサカワホームの連結子会社化により増加
- たな卸資産の増加は、不動産販売事業において物件および事業用地の仕入が順調に進んだことによるもの

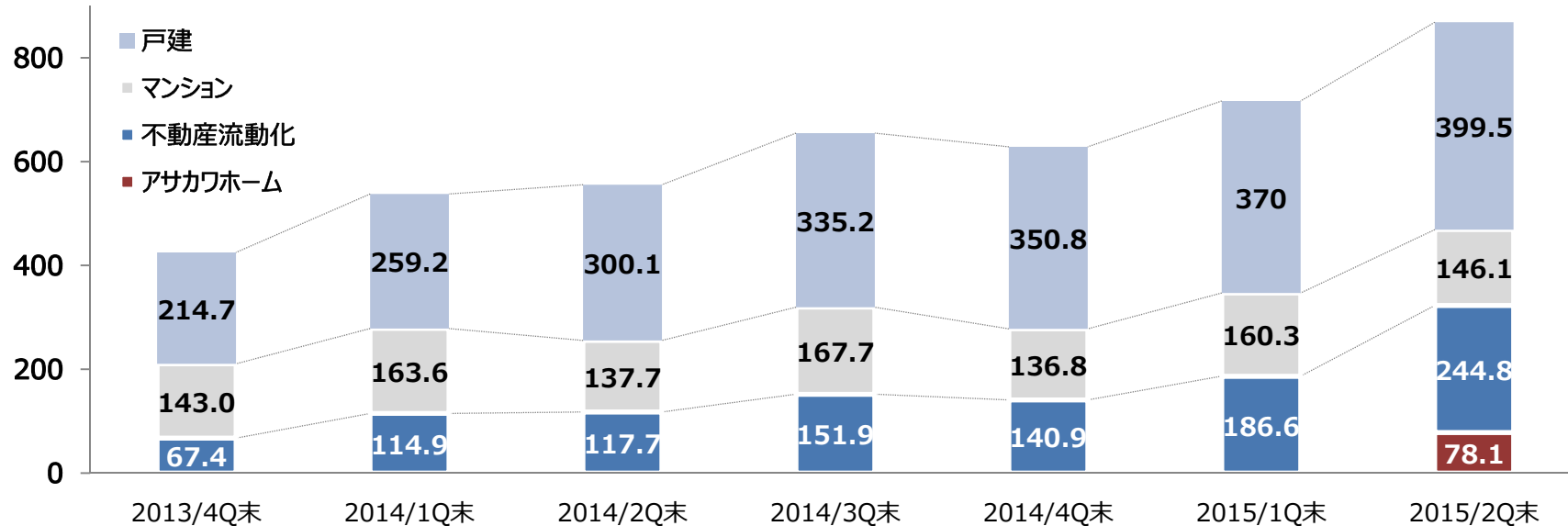
- 負債の増加は、主に不動産販売事業において物件および事業用地の仕入に伴う資金を借入金にて調達したもの、ならびにアサカワホームの連結子会社化に伴うもの

たな卸資産の状況

(単位：百万円)

	2013年9月 期末	(構成比)	2014年9月 期末	(構成比)	2015年9月 2Q末	(構成比)	増減
戸建	21,476	50.3%	35,080	55.4%	39,953	45.7%	4,873
マンション	14,309	33.5%	13,683	21.6%	14,611	16.7%	928
不動産流動化	6,741	15.8%	14,090	22.2%	24,480	28.0%	10,389
アサカワホーム	—	—	—	—	7,816	8.9%	7,816
その他	203	0.5%	513	0.8%	577	0.7%	63
合計	42,730	100.0%	63,368	100.0%	87,440	100.0%	24,072

(億円)





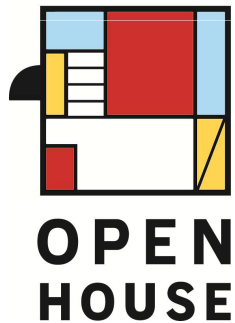
連結キャッシュフロー計算書

(単位：百万円)

	2014年9月期 2Q	2015年9月期 2Q	主な要因等
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,931	△11,457	<ul style="list-style-type: none"> ・四半期純利益の計上 ・たな卸資産の増加 ・法人税等の支払 等
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,150	1,992	<ul style="list-style-type: none"> ・定期預金の払い戻し ・アサカワホーム株式の取得 等
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,844	22,190	<ul style="list-style-type: none"> ・長・短借入金の増加および社債の発行 ・自己株式の取得 ・配当金の支払 等
現金及び現金同等物に係る換算差額	44	53	
現金及び現金同等物の増減額	△6,193	12,778	
現金及び現金同等物の期首残高	25,850	24,426	
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,656	37,204	



東京に、
家を持つ。



2015年9月期 連結業績予想

OPEN HOUSE CO.,LTD.

業績予想修正について

- 前回修正（2015年2月13日発表）
発表日時点の業績動向およびアサカワホームの連結子会社化を反映し、当初の業績予想を修正
- 今回修正
最近の好調な業績動向を踏まえ、前回据え置いた下期業績を見直し、通期業績予想を修正するもの

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期					
	実績 (a)	当初業績予想 (2014年11月発表) (b)	前回修正予想 (2015年2月発表) (c)	修正額 (c-b)	今回修正予想 (2015年5月発表) (d)	修正額 (d-c)	前期増減 (d÷a-1)
売上高	112,145	145,000	166,000	+21,000	175,000	+9,000	56.0%
営業利益	13,746	15,700	17,400	+1,700	20,000	+2,600	45.5%
経常利益	12,882	14,500	16,300	+1,800	19,000	+2,700	47.5%
当期純利益	7,763	9,100	10,300	+1,200	12,000	+1,700	54.6%

業績予想修正について (セグメント別)

(単位：百万円)

	2014年9月期	2015年9月期					
	実績 (a)	当初業績予想 (2014年11月発表) (b)	前回修正予想 (2015年2月発表) (c)	修正額 (c-b)	今回修正予想 (2015年5月発表) (d)	修正額 (d-c)	前期増減 (d÷a-1)
不動産仲介事業	5,728	7,150	7,150	-	7,300	+150	27.4%
不動産販売事業	108,760	141,000	162,000	+21,000	170,800	+8,800	57.0%
戸建業務	66,100	90,000	90,000	-	90,000	-	36.2%
マンション業務	25,661	20,000	20,000	-	20,000	-	△22.1%
不動産流動化業務	16,528	30,000	32,000	+2,000	41,000	+9,000	148.0%
アサカワホーム	-	-	19,000	+19,000	19,500	+500	-
その他	469	1,000	1,000	-	300	△700	△36.1%
不動産金融事業	376	350	350	-	400	+50	6.2%
調整額	△2,720	△3,500	△3,500	-	△3,500	-	-
合計	112,145	145,000	166,000	+21,000	175,000	+9,000	56.0%

増配

- 前回修正（2015年2月13日発表）
業績動向およびアサカワホームの連結子会社化による当期純利益の増加を受け、
期末配当金を1株当たり40.00円から50.00円に増配
 - 今回修正
最近の好調な業績動向を踏まえ、当期純利益が更に増加することを受け、
期末配当金を1株当たり50.00円から60.00円に増配(株式分割考慮後は30.00円)
- <配当方針>
- ・ 将来の事業展開と財務体質の強化等を考慮しながら、安定した配当を継続
 - ・ 配当性向：10%～20%

	2014年9月期	2015年9月期					
	実績 (a)	当初業績予想 (2014年11月発表) (b)	前回修正予想 (2015年2月発表) (c)	修正額 (c-b)	今回修正予想 (2015年5月発表) (d)	修正額 (d-c)	前期増減 (d-a)
1株当たり配当額 (円)	40.00	40.00	50.00	+10.00	60.00	+10.00	+20.00
(株式分割考慮後)	20.00	20.00	25.00	+5.00	30.00	+5.00	+10.00
配当総額 (百万円)	1,148	1,148	1,435	+287	1,722	+287	+574
1株当たり利益 (円)	275.50	314.54	359.97	-	419.38	-	-
(株式分割考慮後)	137.75	157.27	179.99	-	209.69	-	-
配当性向 (%)	14.5	12.6	13.9	-	14.3	-	-

株式分割

■ 株式分割の目的

当社株式の投資単位当りの金額を引き下げ、株式の流動性を高めることにより、投資家の皆様にとって、より投資しやすい環境を整えるため

■ 概要

① 分割の方法

平成27年6月30日（火）を基準日とし、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有する普通株式1株につき、2株の割合をもって分割

② 分割により増加する株式数

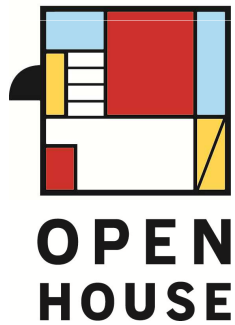
株式分割前の発行済株式総数	28,700,000株
今回の分割により増加する株式数	28,700,000株
株式分割後の発行済株式総数	57,400,000株
株式分割後の発行可能株式総数	162,600,000株

■ 日程

基準日公告日	平成27年6月15日（月）	（予定）
基準日	平成27年6月30日（火）	（予定）
効力発生日	平成27年7月1日（水）	（予定）



東京に、
家を持つ。



今後の事業戦略



オープンハウスグループのポートフォリオの推移

■ 戸建を事業の柱としつつ、市場環境に応じてドラスティックに事業の組み換えを行う

(単位：億円)

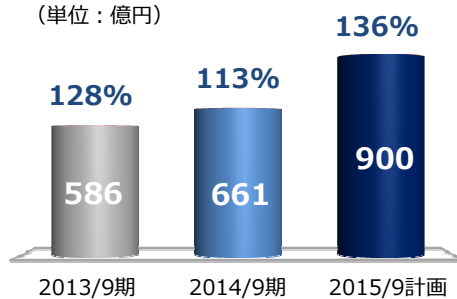
	2013年9月期		2014年9月期			2015年9月期		
	実績	構成比	実績	構成比	前期比	実績	構成比	前期比
仲介	47	5%	57	5%	122%	73	4%	127%
戸建	586	60%	661	59%	113%	900	51%	136%
アサカワホーム	-	-	-	-	-	195	11%	-
調整額	▲21	-2%	▲27	-2%	-	▲35	-2%	-
戸建合計	611	<u>63%</u>	691	<u>62%</u>	113%	1,133	<u>65%</u>	164%
マンション	271	<u>28%</u>	256	<u>23%</u>	95%	200	<u>11%</u>	78%
不動産流動化	69	<u>7%</u>	165	<u>15%</u>	237%	410	<u>23%</u>	248%
その他	17	2%	8	1%	49%	7	0%	83%
合計	969	100%	1,121	100%	116%	1,750	100%	156%

戸建業務

■ 消費税率引き上げに伴う反動減の影響を受けた住宅市場にあって、当社は順調に規模を拡大

売上高・前期比の推移

(単位：億円)



30歳代のDINKS等の一次取得者層を対象に戸建住宅を分譲

- ・ 東京都23区と川崎市・横浜市の魅力的な立地
- ・ リーナズブルな価格

東京23区内3階建供給棟数：No.1

製販一体のビジネスモデル

仕入

- ・ 販売実績に基づき、適正価格でスピーディーな仕入ができています

開発

- ・ アサカワホームの建築・施工能力を活用し、引き続き開発機能を強化

販売

- ・ ドミナント戦略により、シェアが高まり、一定のプライス・リーダーシップを持っている

「立地」と「価格」については、顧客より一定の評価を頂いている

「顧客満足度の向上」に向けて専任組織を立ち上げ、取り組みを開始

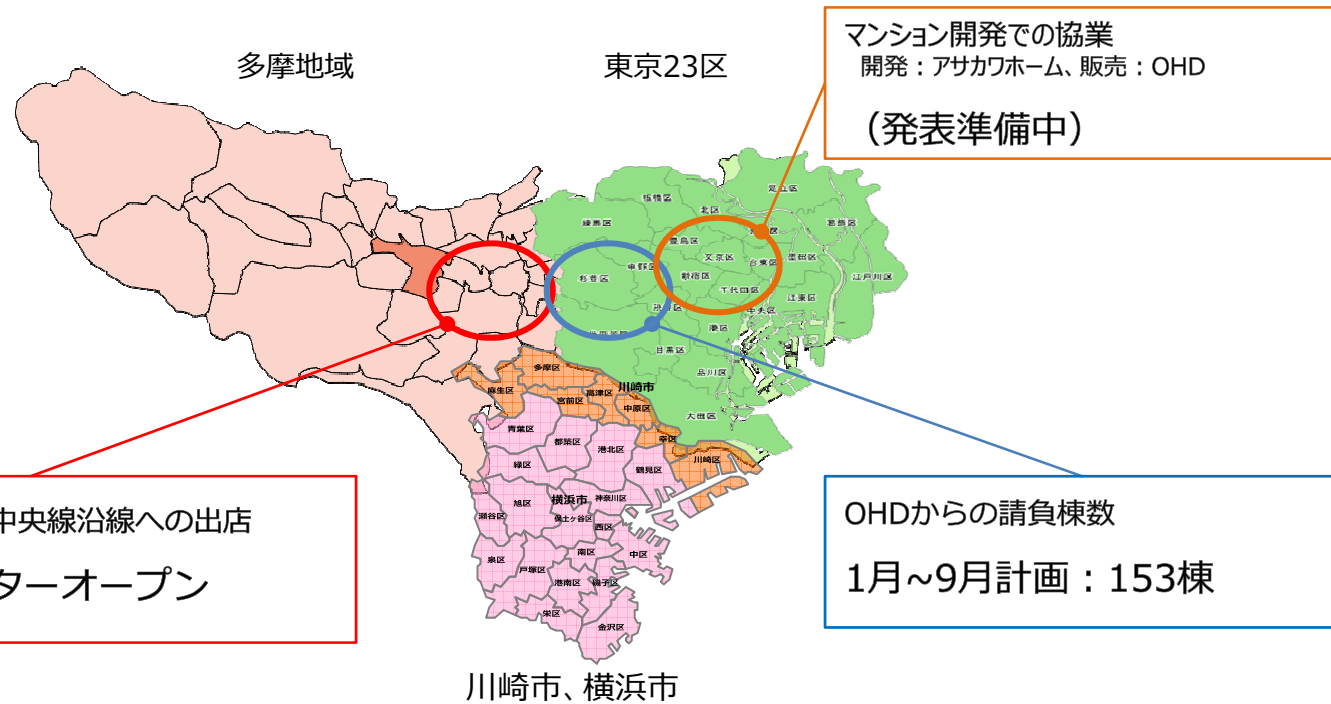
アサカワホームとの連携の強化

当面の効果

- ・ 中央線沿線への出店加速
- ・ 建築・施工能力の補完および深耕
- ・ マンション開発での協業も検討

将来の効果

- ・ 首都圏におけるドミナントの形成
- ・ ローコスト・ハイクオリティな住宅の提供
- ・ 共同購買等によるスケールメリットの実現



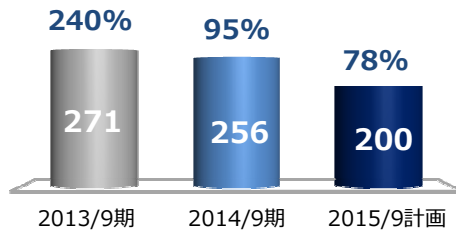


マンション業務

■ 売上規模の拡大に比して、案件の採算性を重視し事業を展開

売上高・前期比の推移

(単位：億円)

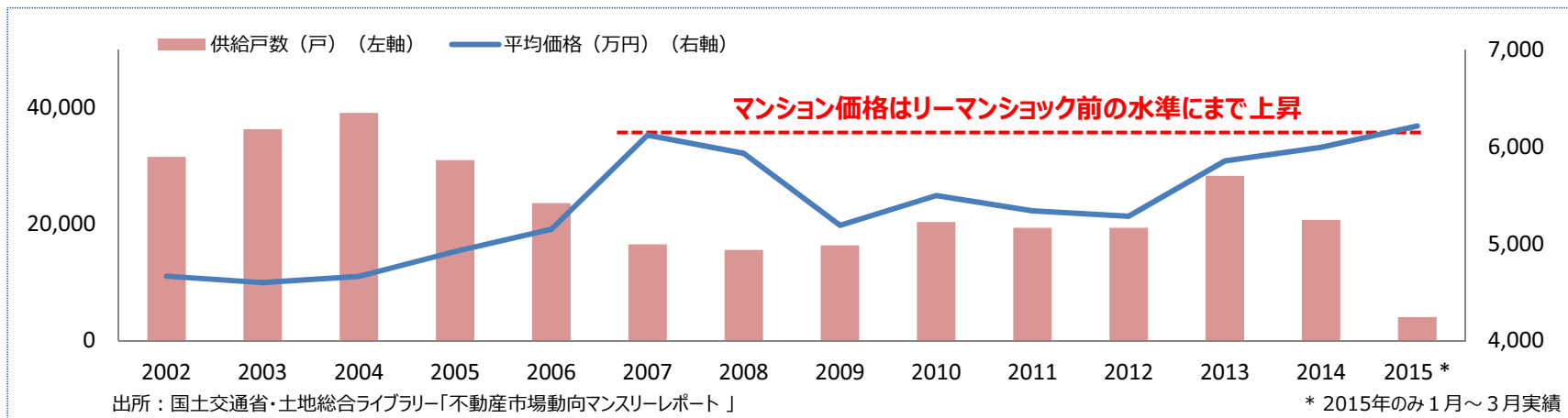


用地価格、建設コストの高騰による原価の上昇

- ・ 期待する収益率を確保することが困難
- ・ 販売価格は実需の購買力を超える価格帯にまで上昇

当面、不動産流動化に経営資源をシフト

東京都区部新築マンション供給戸数と平均価格の推移

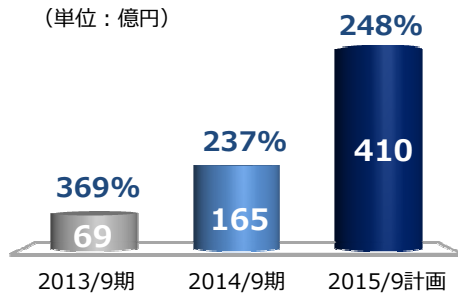




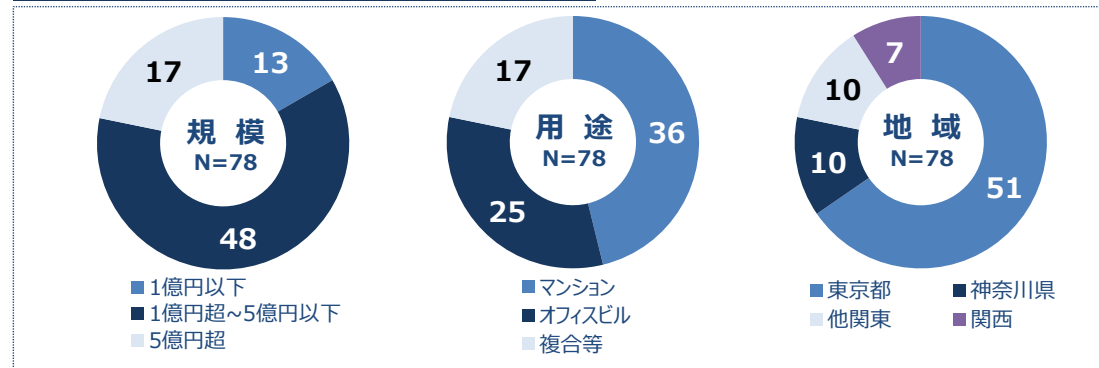
不動産流動化業務

■ 金融環境を的確に捉えて業容を拡大し、売上高は3期連続200%以上の成長

売上高・前期比の推移



保有物件内訳 (件) (2015年3月末)



収益構造 (半期毎の推移)

(単位：億円)

		2014/9 上半期	2014/9 下半期	2015/9 上半期
流動化	売上高	70	95	212
	売上総利益	18	18	42
	売上総利益率	25%	19%	20%
売却収益 (フロー)	売却額	66	90	207
	売却益	15	15	39
	利益率	23%	17%	19%
+				
賃貸収益 (ストック)	家賃収入	4.7	5.0	5.9
	期末資産	117	140	244

金融環境の把握と見極めが重要

- ・ 金利水準
- ・ 金融機関の融資姿勢
- ・ 不動産投資家の需要動向 等

(概況)

- ・ 不動産投資家が求める収益物件の仕入が順調に進捗
- ・ 売却額は大幅に伸長し、利益率も順調に推移

- ・ 保有資産の増加に伴い、家賃収入も着実に伸長

不動産流動化の戦略イメージ

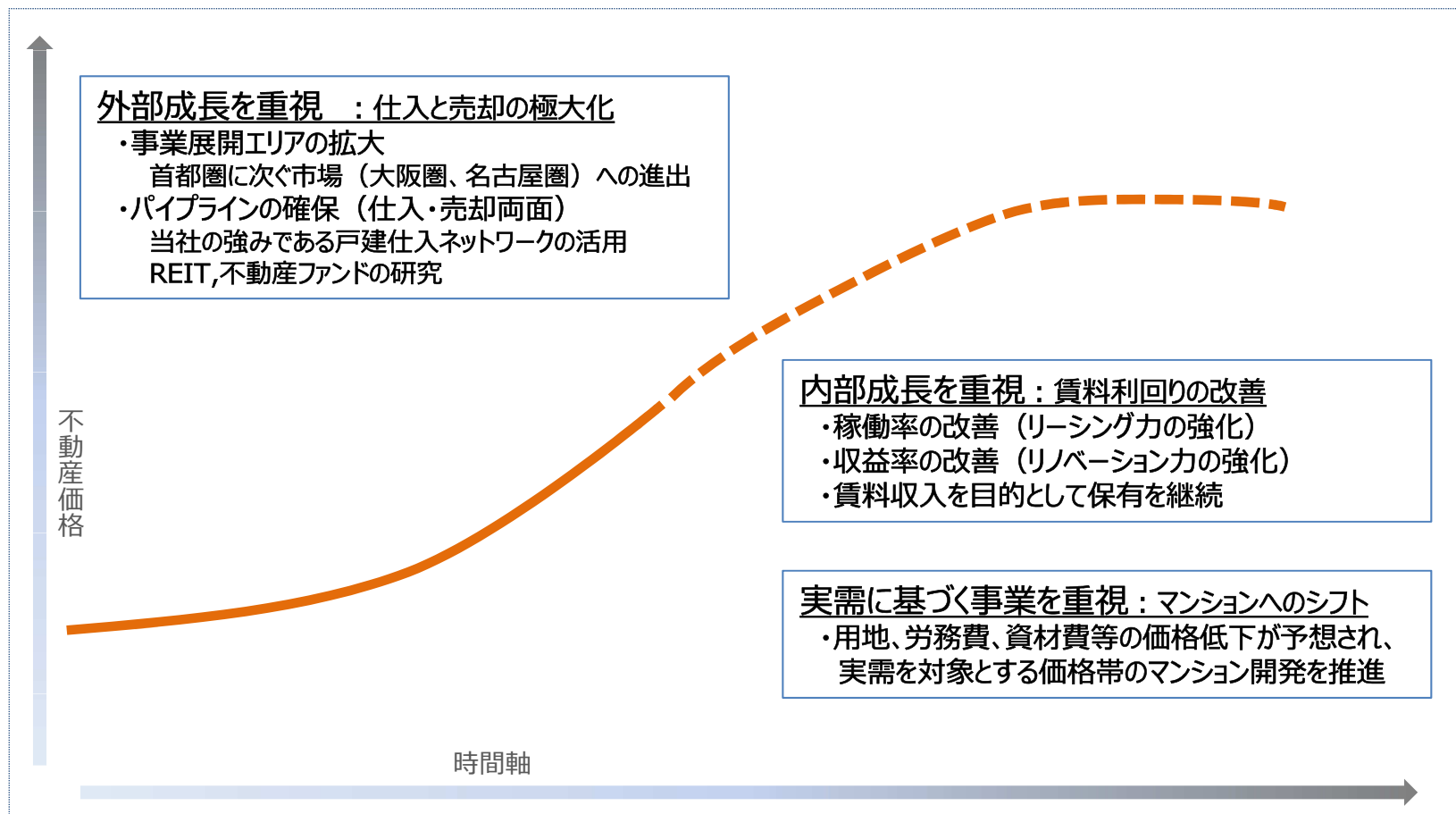
不動産市況への適応

不動産市場の好調期の特徴

- ・不動産価格の上昇
- ・都心オフィスの空室率の低下
- ・都心オフィスの賃料の上昇
- ・収益不動産取得時の期待利回りの低下

不動産市場の不調期の特徴

- ・不動産価格の下落
- ・都心オフィスの空室率の上昇
- ・都心オフィスの賃料の低下
- ・収益不動産取得時の期待利回りの上昇



目標とする指標について

- アサカワホーム株式取得の影響等により、自己資本比率は一時的に28.3%となるものの、引き続き、経常利益率：10%、ROE：20%、自己資本比率：30%を目途として、資本効率ならびに財務バランスに留意しつつ、成長のための新規投資は継続

(単位：百万円)

	2013年9月期 通期	2014年9月期 2Q	2014年9月期 通期	2015年9月期 2Q	2015年9月期 通期予想
売上高	96,999	54,993	112,145	78,588	175,000
経常利益	9,179	7,072	12,882	8,134	19,000
当期純利益	5,661	4,203	7,763	5,084	12,000
総資産	78,069	86,918	100,577	141,007	-
純資産	29,963	33,466	37,047	39,965	-
経常利益率	9.5%	12.9%	11.5%	10.4%	10.9%
ROE	25.2%	-	23.2%	-	-
自己資本比率	38.4%	38.5%	36.8%	28.3%	-



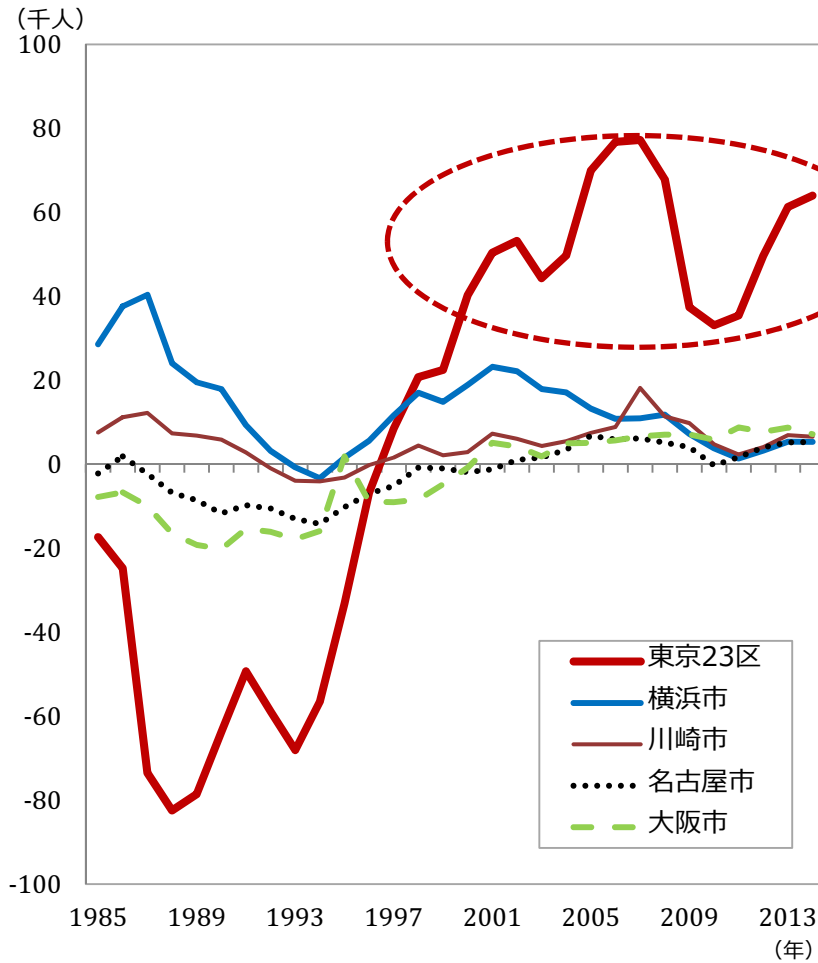
東京に、
家を持つ。



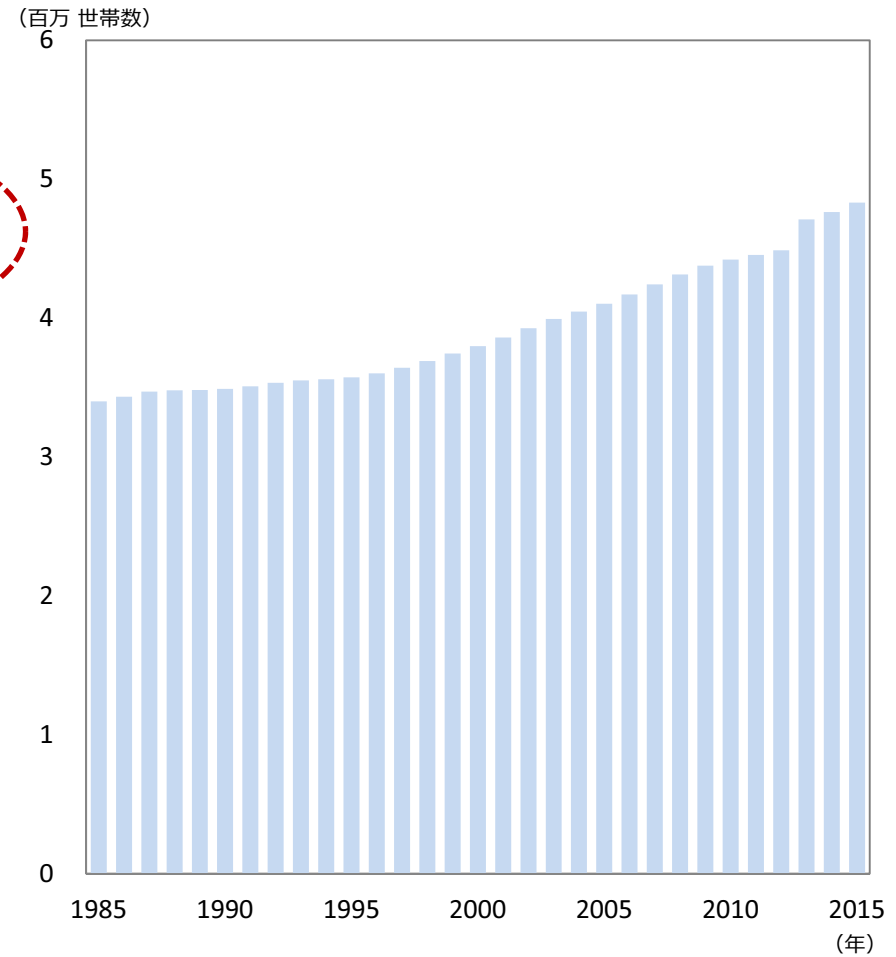
<参考資料> 市場動向

加速する東京23区への人口集中

大都市における転入超過数の推移

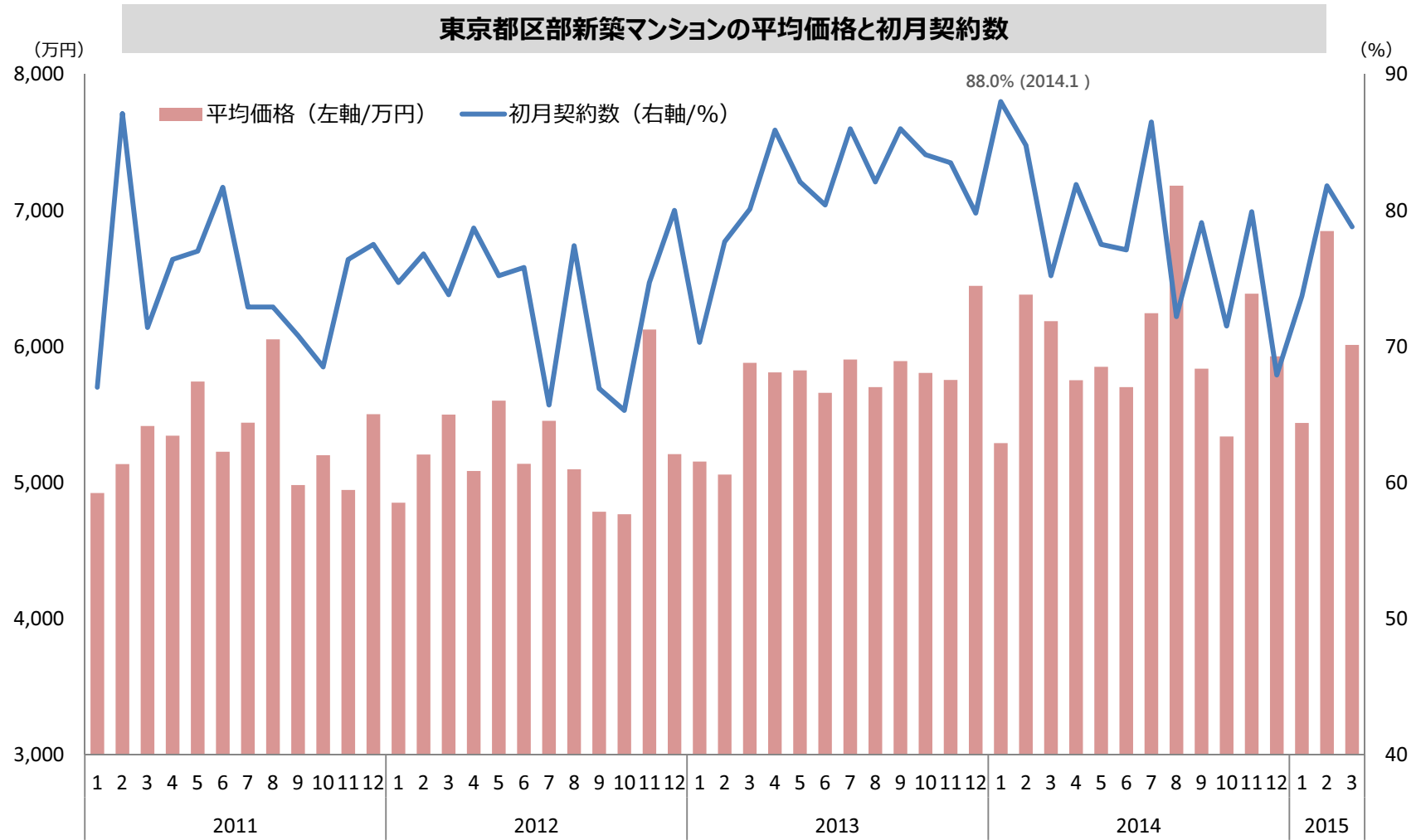


東京23区における世帯数の推移



出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

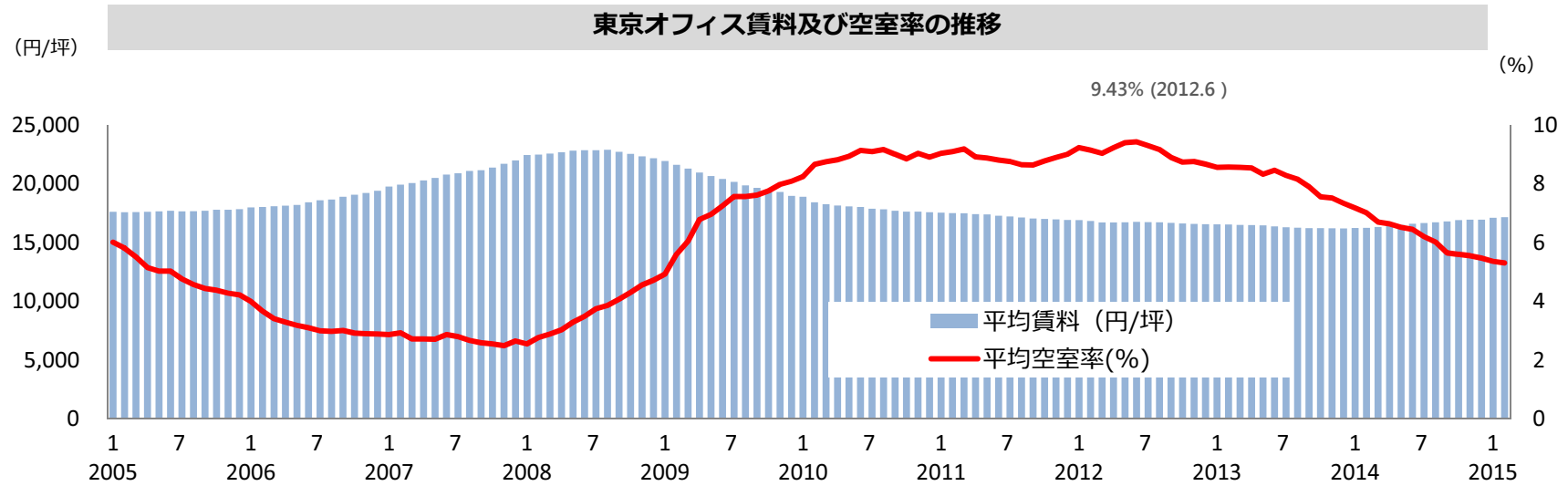
新築マンション市場の動向



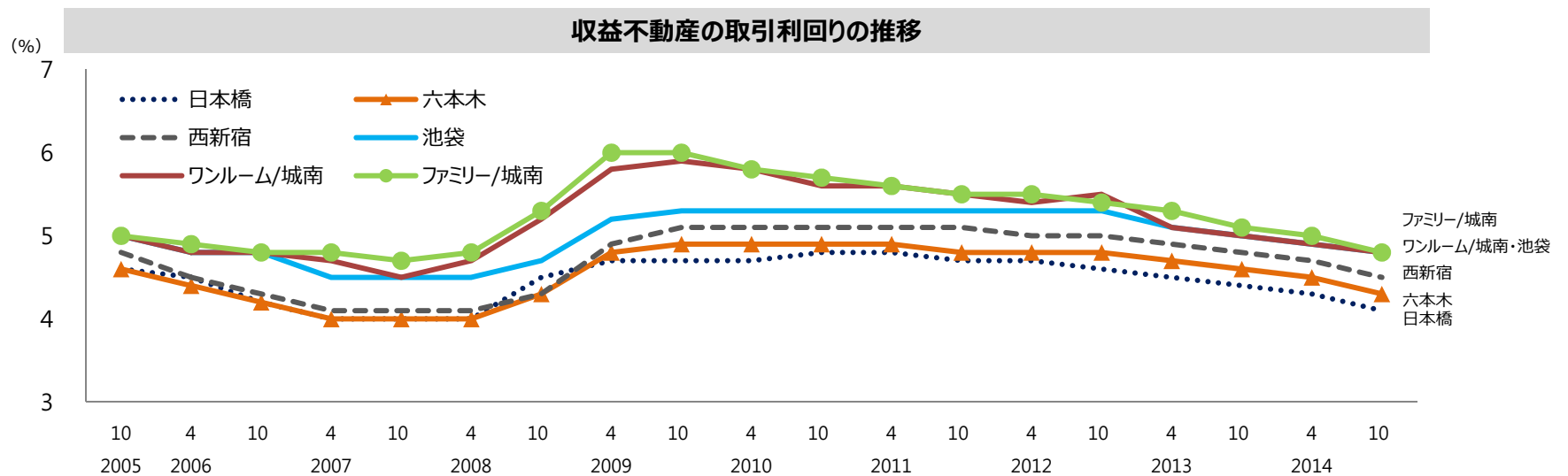
出所：国土交通省・土地総合ライブラリー「不動産市場動向マンスリーレポート」



収益不動産マーケット環境

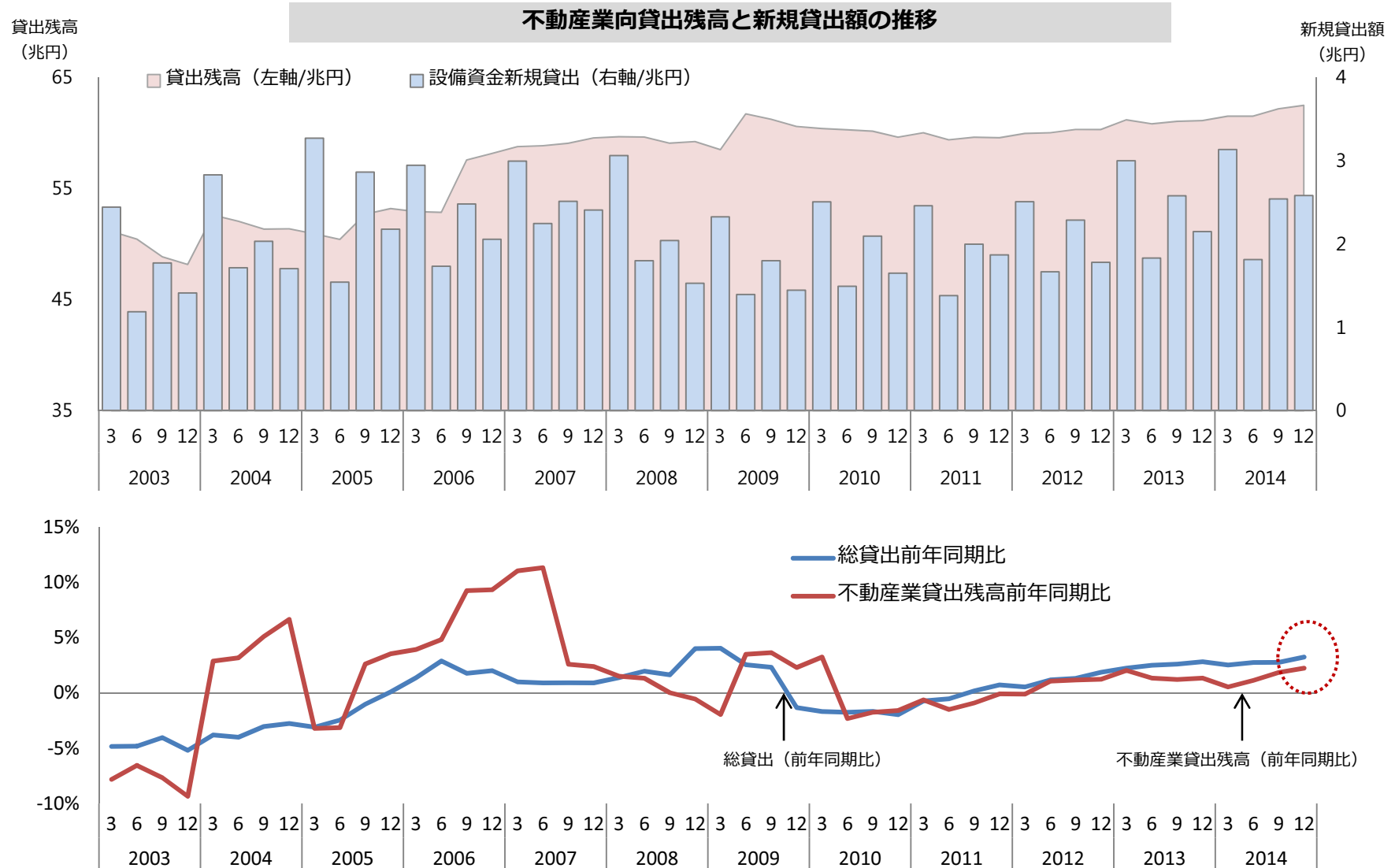


出所：三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」



出所：日本不動産研究所「不動産投資家調査」

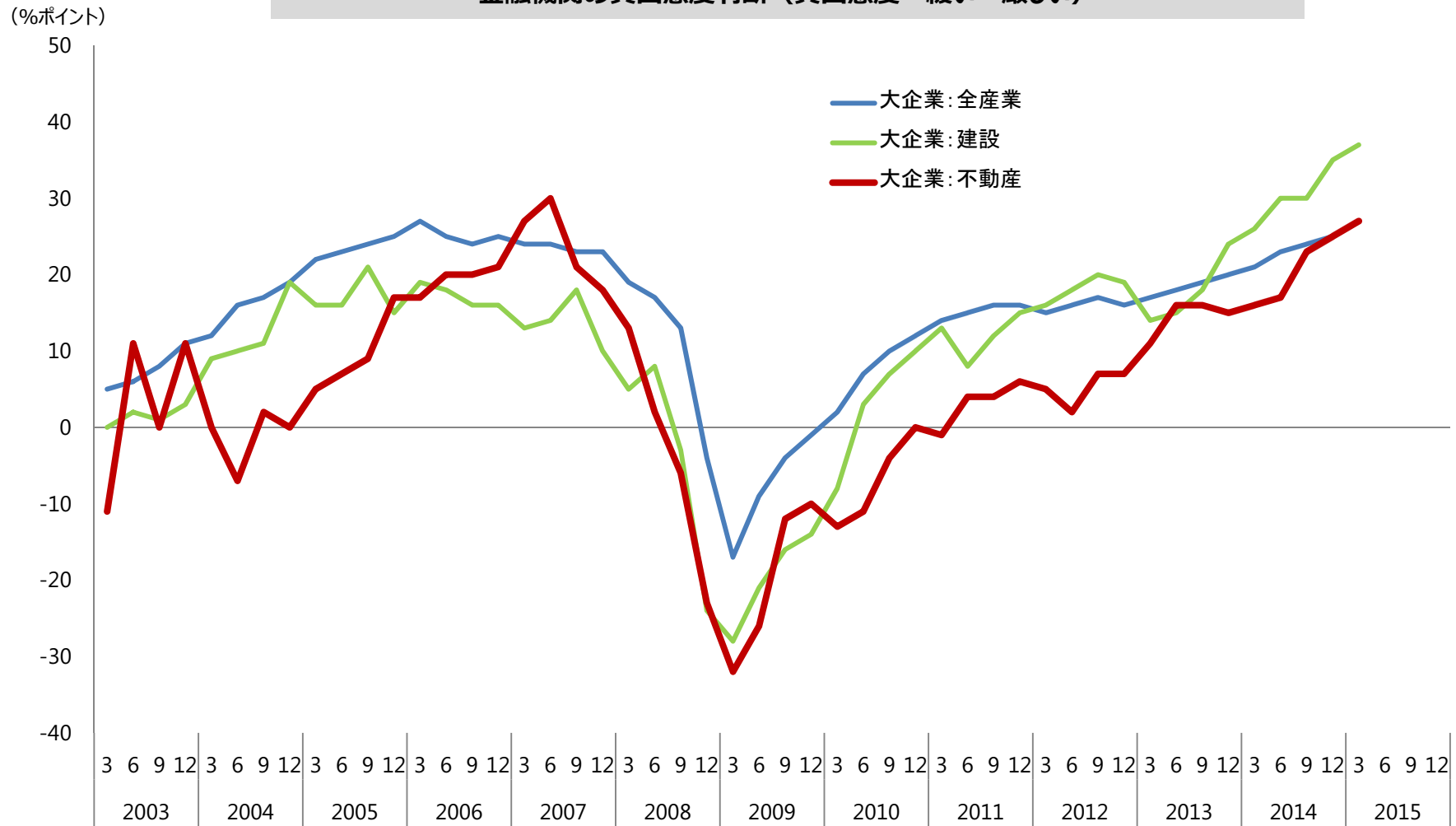
不動産業向け融資状況



出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

不動産業向け融資動向

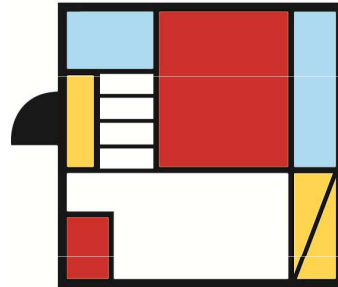
金融機関の貸出態度判断 (貸出態度 緩い - 厳しい)



出所：日銀銀行「全国企業短期経済観測調査」



東京に、
家を持つ。



**OPEN
HOUSE**

当社のIR情報は、当社HPでご覧いただけます。
<http://openhouse-group.com/ir/>

— 免責事項 —

本資料には、将来の業績に関する記述が含まれています。こうした記述は、発表時点における情報に基づく当社の予想を含み、さらに潜在的なリスクや不確実性を内包するものであり、将来の業績を保証するものではありません。また、本資料で提供している情報に関しては、その情報の正確性及び安全性を保証するものではなく、予告なしに変更されることがございます。

なお、本資料は情報提供を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。